

諮問事項(1)(2)

【札幌圏都市計画】

用途地域の変更について
準防火地域の変更について
・江別駅前地区

- ① 江別市案について
- ② 案の縦覧及び意見書について
- ③ 今後の予定スケジュールについて
- ④ その他

旧江別小学校跡地利活用事業 公募型プロポーザル募集

① 江別市案について

■ 変更理由

本地区はJR江別駅周辺に位置し、明治32年から主に江別小学校の用地として利用されていたが、小学校の統合により、平成28年に江別小学校が閉校した。

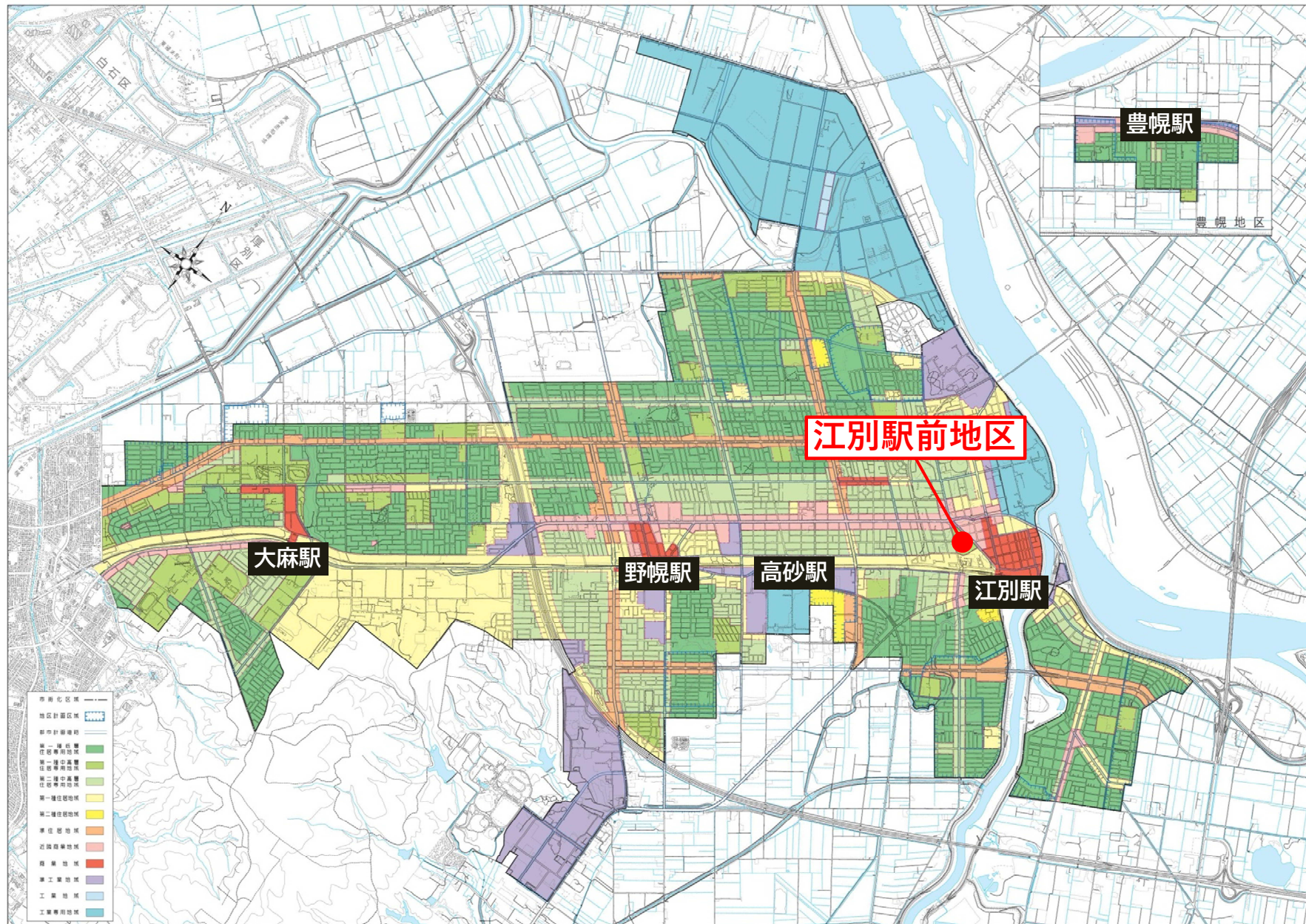
江別市都市計画マスタープランでは、本地区を含む江別駅周辺を地区核として位置付け、地域住民の利便性等を踏まえた未利用地の検討を行うこととしている。

江別市立地適正化計画では、本地区を都市機能誘導区域に含め、商業施設等の誘導を図ることとしている。

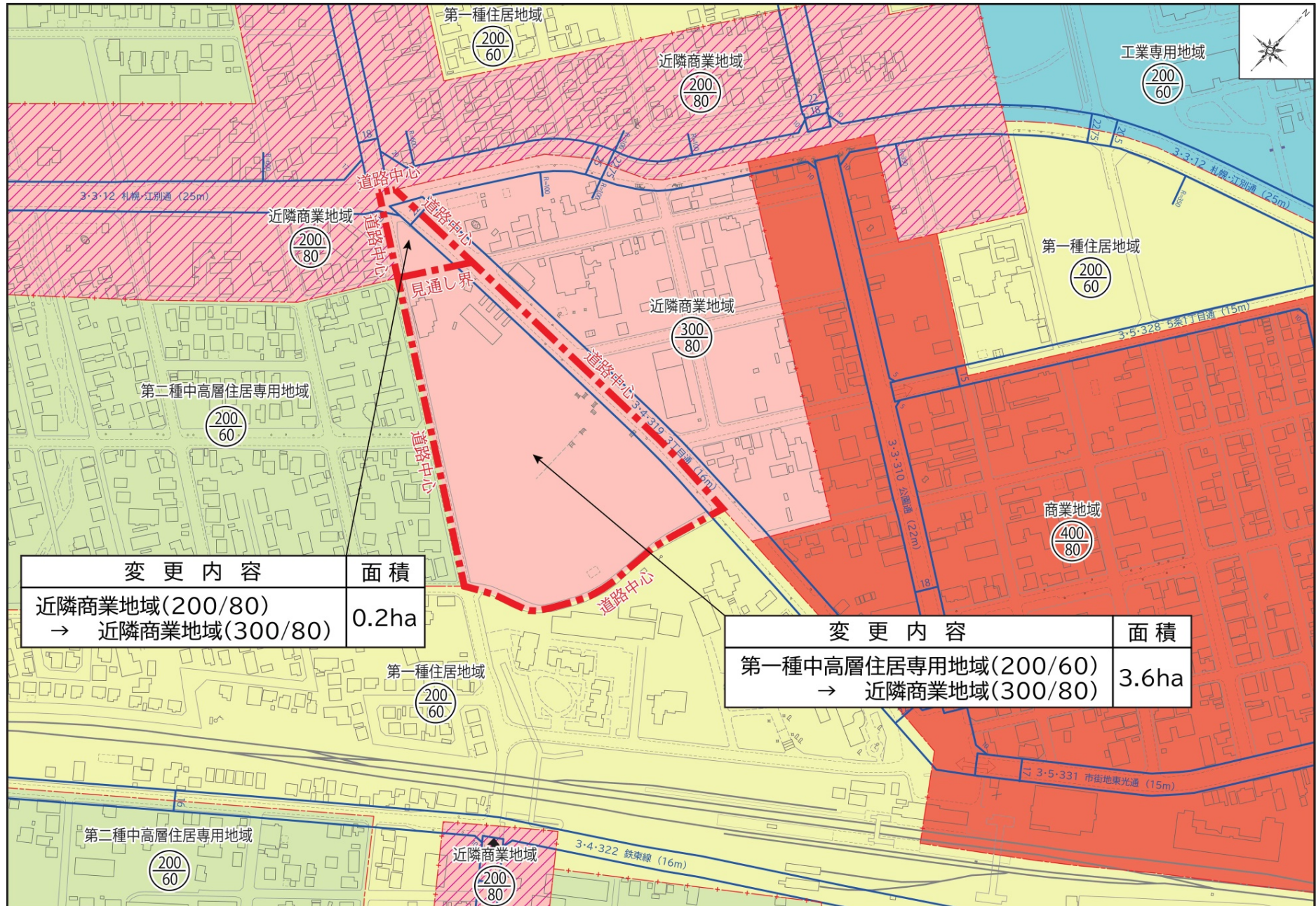
こうした都市計画の方針や本地区の土地利用方針に基づき、商業等を中心とした都市機能を誘導し、地域住民の生活利便性の向上やにぎわいを創出することで、地区核として相応しい拠点の形成を図るため、本地区の用途地域を変更する。

また、用途地域の変更に合わせて、火災の防止及び延焼を最小限に阻止する等、都市防災に資するため、準防火地域を変更する。

変更箇所



変更内容(用途地域の変更)

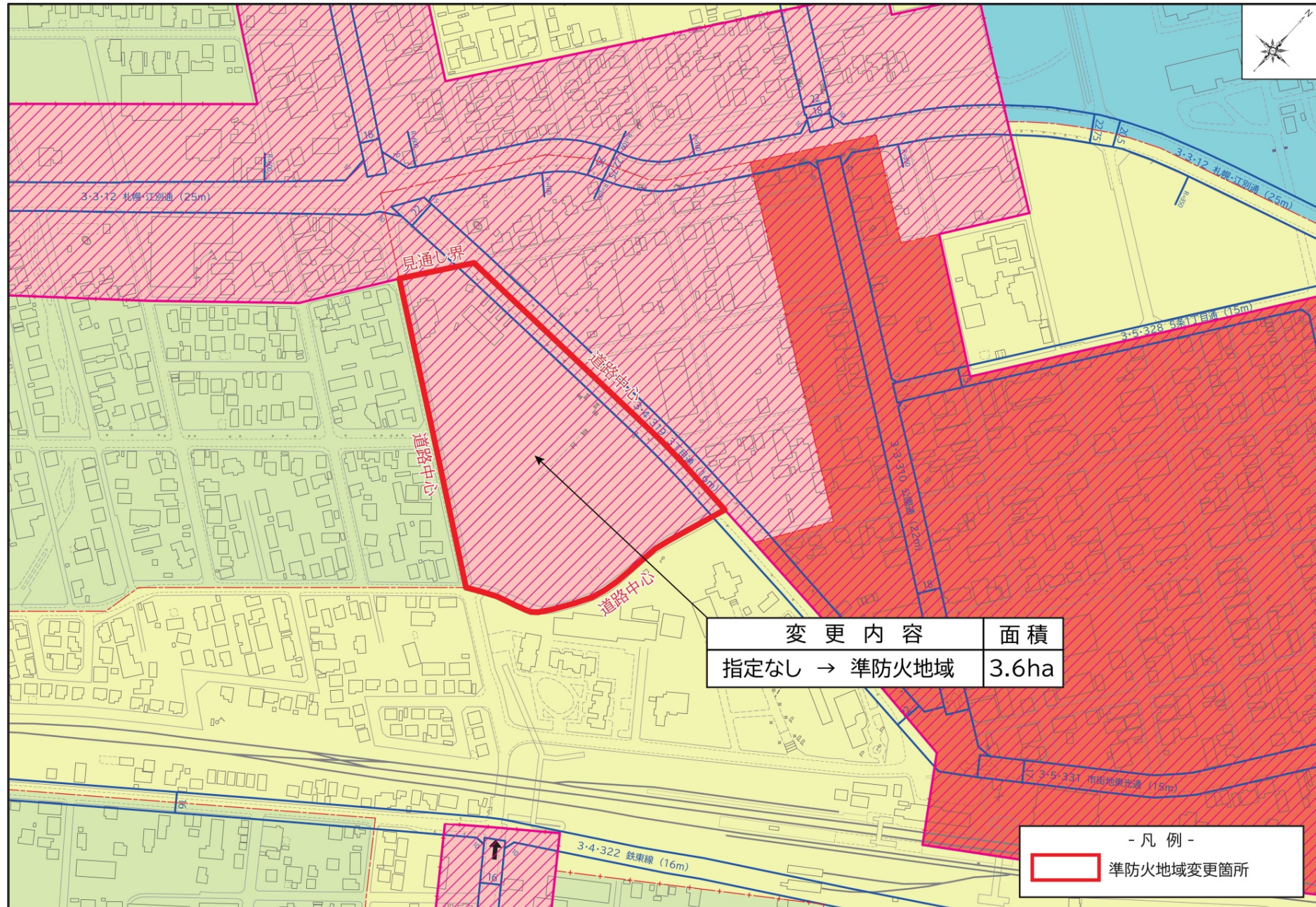


■ 変更内容(用途地域の変更)

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷地 面積の最低限度	建築物の 高さの限度
第一種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—
近 隣 商 業 地 域	20/10以下	8/10以下	—	—	—
	30/10以下				

種 類	建築物の 容積率	面 積				
		新(ha)	比率(%)	旧(ha)	比率(%)	増減(ha)
第一種中高層 住居専用地域	20/10 以下	約 204	6.9	約 208	7.0	-3.6
近 隣 商 業 地 域	20/10 以下	約 106	3.6	約 106	3.6	-0.2
	30/10 以下	約 20	0.7	約 16	0.5	3.8
		約 126	4.3	約 122	4.1	3.6

変更内容(準防火地域の変更)



< 江別駅前地区 >

■ 変更内容(準防火地域の変更)

種 類	面 積 (ha)			備 考
	新	旧	増減	
準 防 火 地 域	約 1 7 6	約 1 7 2	3. 6	

② 案の縦覧及び意見書について

■案の縦覧(用途地域・準防火地域の変更)

期 間： 令和7年10月1日(水)～10月15日(水)
土曜日、日曜日、祝日を除く
時 間： 午前8時45分～午後5時15分
場 所： 江別市企画政策部都市計画課
縦覧者数： 0名

■意見書の提出(用途地域・準防火地域の変更)

期 間： 令和7年10月1日(水)～10月15日(水)
提出方法： 持参、郵送、ファックス、メール
対 象 者： 市民及び利害関係人
意 見 書： なし

【根拠法令】都市計画法第17条

③ 今後の予定スケジュールについて

時 期	内 容
令和7年7月23日	旧江別小学校跡地の利活用方針及び 都市計画変更に関する説明会
8月29日	江別市都市計画審議会（事前説明）
9月2日～9月16日	北海道都市計画課 事前協議
10月1日～10月15日	都市計画案の縦覧（2週間）
11月10日	江別市都市計画審議会（諮問・答申）
11月中旬	北海道知事協議
12月上旬	都市計画決定告示

④ その他

■旧江別小学校跡地利活用事業 公募型プロポーザル募集

募集期間：令和7年10月22日(水)～令和8年1月30日(金)

公募条件等：①事業用定期借地権の設定による貸付とする
(主なもの) ②旧グラウンドの高さを維持した土地利用とする

③生活利便に寄与する商業施設を1以上配置する

④風俗営業や公序良俗に反する利用、居住等の用途は不可

⑤商業施設の床面積の合計は、15,000㎡以内とする

⑥「兵村3丁目通りの2」から車両の出入りは不可

